

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, переулок Джамбула, дом 9, литера Б, помещение 1-Н, общая площадь 8 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001623:3620, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.11.2022
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, переулок Джамбула, дом 9, литера Б, помещение 1-Н

2.1. Карта местоположения объекта:

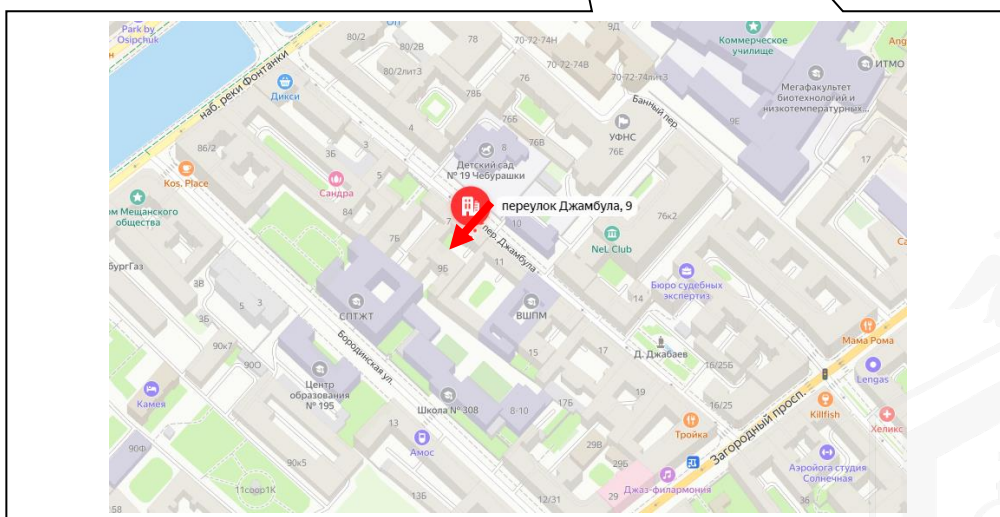
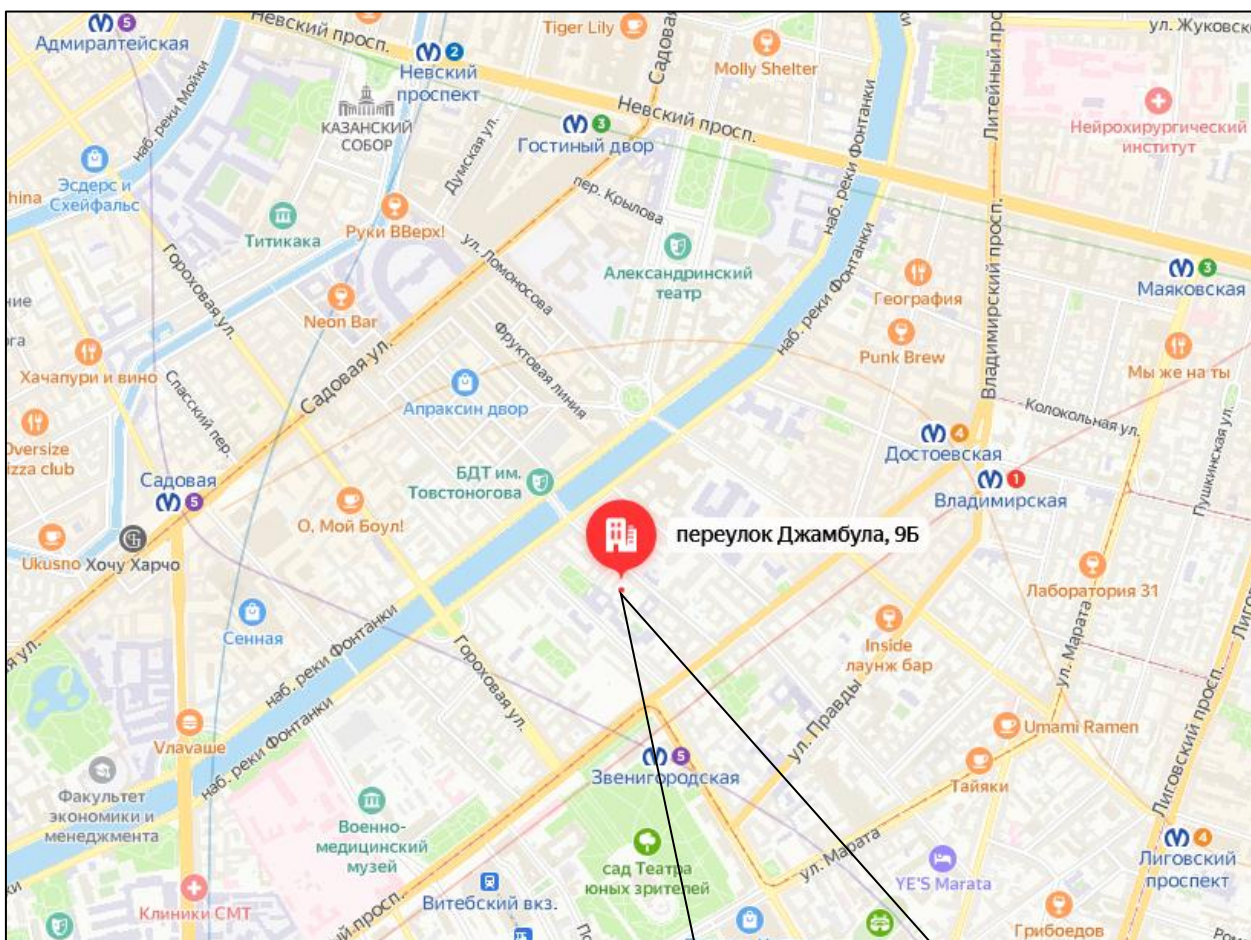


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001623:3007
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1766,4 кв. м
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки ¹	1858
Год последнего капитального ремонта ^{Error! Bookmark not defined.}	2015
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя ¹	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ^{Error! Bookmark not defined.}	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

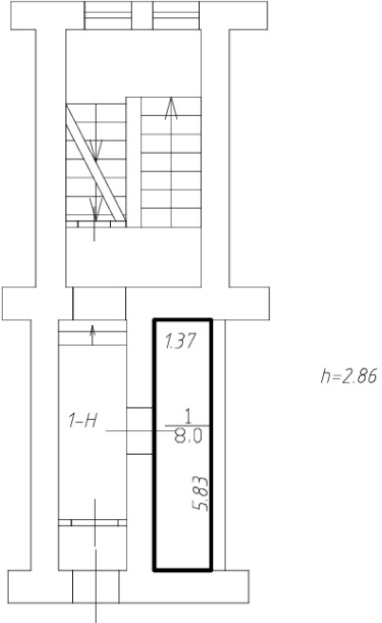
2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, переулок Джамбула, дом 9, литера Б, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001623:3620
Общая площадь, кв. м	8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1, во двор (не указанный по плану)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,86 - по данным выписке из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение ²
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

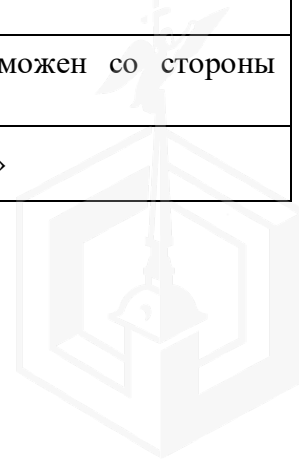
¹ по данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

²Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 15.09.2022

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: - в ч.п.1 оборудован оконный проем, не указанный на плане помещения.
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект пер. Джамбула, Бородинской ул., наб. реки Фонтанки, Загородным пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детский сад № 19, центр социальной адаптации для зависимых, Санкт-Петербургский техникум железнодорожного транспорта, центр реабилитации инвалидов по зрению, школа № 308, центр образования № 195, Бунинский сквер, гостиница NaNi, СПбГУ Промышленных технологий и дизайна, ателье-химчистка, продуктовые магазины Дикси, Градусы и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны пер. Джамбула.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,52 км до ст. м. «Звенигородская»



ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,28 км до остановки общественного транспорта «Звенигородская». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение троллейбусов №№ 3, 8, 15, автобусов №№ 225, 290
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей, доступ осуществляется через ворота с кодовым замком





2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости б/н от 01.08.2022, на рассматриваемое помещение ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-23178/22-0-1 от 05.09.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Джамбула, дом 9, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Фасад здания вид со двора

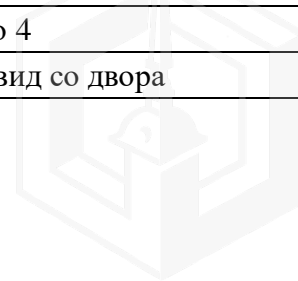




Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Общий вход со двора в помещение 1-Н



Фото 9

Оконный проем помещения 6-Н

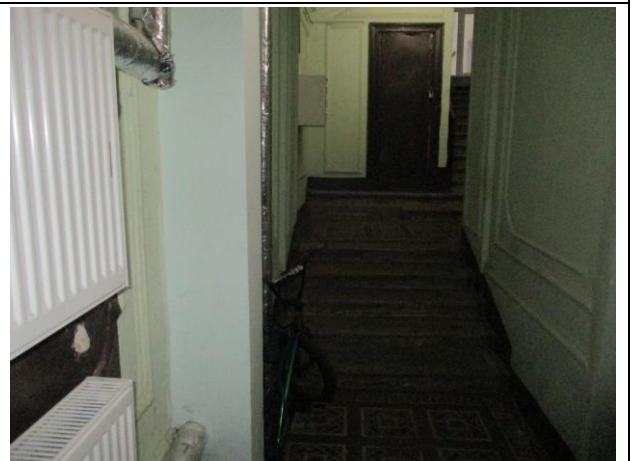


Фото 10

Лестничная клетка





Фото 11

Вход в помещение 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «24» ноября 2022 г.

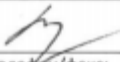
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, переулок Джембула, дом 9, литера Б, помещение 1-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1-Н	1	8	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 1 оборудован оконный проем, не указанный на плане помещения.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Евростандарт» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественными электротехническими, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосяные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вдутики; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» – объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; осыпание штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» – сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» – разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно – деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 0,52 км от ст. м. «Звенигородская»;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Вход в помещение – общий со двора;
6. Состояние помещения – удовлетворительное;
7. Расположение на 1 этаже;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением и теплоснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	660 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	82 500
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	550 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	68 750
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	594 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	726 000

В связи с трудной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

